Udskriftsdato: mandag den 12. januar 2026

VEJ nr 9588 af 17/06/2025 (Gældende)

Vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger

Ministerium: Social- og Boligministeriet	Journalnummer: Social- og Boligmin., j.nr. 2024-5849

Vejledning om prisfastsættelse af andelsboliger

Indledning

Siden udgivelsen af cirkulære nr. 43 af 21. april 1986, ”Cirkulære om prisfastsættelsesbestemmelser i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber”, er der sket væsentlige ændringer af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (”andelsboligloven”).

Herunder er prisfastsættelsesbestemmelserne for andelsboligerne ændret flere gange, seneste ved lov nr. 330 af 9. april 2024, der trådte i kraft den 15. april 2024.

Ved den seneste lovændring, blev der indført en ny værdiansættelsesmetode for andelsboligforeningers ejendom. Andelsboligforeningens ejendom kan herefter værdiansættes efter fire metoder:

a) anskaffelsesprisen,
b) den kontante handelsværdi som udlejningsejendom (ved en valuarvurdering),
c) den senest ansatte ejendomsværdi, eller
d) den senest ansatte ejendomsværdi reguleret efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

Den seneste lovændring medførte endvidere, at valuarvurderingens gyldighedsperiode er forlænget fra 18 måneder til 42 måneder.

Denne vejledning erstatter cirkulære nr. nr. 43 af 21. april 1986, ”Cirkulære om prisfastsættelsesbestemmelser i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber”.

Vejledningen baseres sig på lovgivningen, forarbejderne til de konkrete bestemmelser og retspraksis, hvor dette fremgår.

Social- og Boligministeriet bemærker, at der er en væsentlig forskel på værdiansættelse i regnskabsmæssig forstand (efter årsregnskabsloven) og efter andelsboligloven. Vejledningen omhandler alene andelsboliglovens regler og forholdene heri.

1. Anvendelsesområde

1.1. Andelsboligforening

Andelsboligloven gælder for andelsboligforeninger, der ejer en ejendom til helårsbeboelse med flere end to beboelseslejligheder, jf. andelsboligloven § 1, stk. 1, og på øvrige boligfællesskaber, jf. lovens § 1 a.

Loven finder ikke anvendelse på ejendomme, der tilhører en almen boligorganisation og ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder.

1.2. Beboelseslejlighed

Igennem andelsboligloven er benævnelsen ”beboelseslejlighed” anvendt. Det er *ikke* en afgrænsning til, at loven alene gælder for etageejendomme. Loven og prisfastsættelsesbestemmelserne finder derfor også anvendelse på andelsboligforeninger, hvis ejendom er opbygget som rækkehuse eller fritliggende huse. Begrebet skal derfor fortolkes udvidende.

Bygningens fysiske udformning er derfor underordnet for, om loven – og dermed nærværende vejledning – finder anvendelse.

1.3. Andelsboligforeningens vedtægter

Andelsboligforeningen bliver først stiftet, når der er truffet beslutning herom ved den stiftende generalforsamling. På den stiftende generalforsamling vil andelshaverne blandt andet vedtage og godkende andelsboligforeningens vedtægter.

Til forskel fra ejerlejligheder findes der ikke et sæt vedtægter, som finder anvendelse, såfremt andelsboligforeningen ikke har vedtaget egne vedtægter. Der findes derfor som udgangspunkt ikke en andelsboligforening, uden der er vedtaget et sæt vedtægter.

Stiftelsen sker derfor ved beslutningen på den stiftende generalforsamling. Dette er også til forskel fra ejerlejligheder, der – underordnet om der måtte være vedtaget særvedtægter – opstår ved opdelingen af ejendommen i ejerlejligheder.

Med hjemmel i andelsboligloven har ministeriet udstedt et sæt vejledende normalvedtægter for andelsboligforeninger. Herudover har Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) udarbejdet et sæt vedtægter, der kaldes standardvedtægter.

Andelsboligforeningen er ikke forpligtet til at anvende hverken normalvedtægten eller standardvedtægten, og andelsboligforeningen kan derfor principielt lave helt egne vedtægter (der helt, delvist eller slet ikke kan være inspireret af normalvedtægten og/eller ABF's standardvedtægt).

Andelsboligforeningens vedtægter binder andelsboligforeningen og andelshaverne. Det er muligt at fastsætte regler om ejendommens og andelsboligens værdiansættelsesmetode i vedtægterne, herunder kan andelsboligforeningen i vedtægterne beslutte, hvilken værdiansættelsesmetode, der skal anvendes til fastsættelsen af ejendommens værdi. Sådanne bestemmelser er bindende for andelsboligforeningen og andelshaverne, og kan alene ændres, såfremt der opnås det flertal til ændringerne, der er nødvendigt til at ændre vedtægterne. Hvis der er taget beslutning om værdiansættelsen i vedtægterne, har generalforsamlingen ikke samme valgfrihed, som de ellers har til valg af værdiansættelsesmetode, jf. vejledningens punkt 3.

2. Maksimalprisbestemmelsen

Reglerne om prisfastsættelse ved overdragelse af den enkelte andelsbolig, de såkaldte "maksimalprisbestemmelser", fremgår af andelsboliglovens § 5. Bestemmelsen finder alene anvendelse for andels*boliger*. Udenfor bestemmelserne falder derfor de såkaldte "erhvervsandele", altså andele, der ikke har tilknyttet en ret til en bolig.

Nærværende vejledning finder derfor ikke anvendelse for prisfastsættelse af erhvervsandele. Er der derimod tale om en "blandet andel", altså hvor der er tilknyttet ret til både bolig og erhverv, finder andelsboliglovens § 5 anvendelse, hvorfor nærværende vejledning også omfatter disse andele.

Maksimalprisbestemmelsen i andelsboliglovens § 5, stk. 1, medfører, at sælgeren af en andelsbolig maksimalt må kræve en pris, som nedenstående tre poster "med rimelighed kan betinge". De tre poster er:

1) værdien af andelen i foreningens formue, tillagt
2) forbedringer i lejligheden, tillagt
3) eventuelt tillæg/fradrag som følge af andelsboligens vedligeholdelsesstand.

Maksimalprisbestemmelsen består derfor af disse tre poster. Posterne skal som udgangspunkt holdes adskilt og opgøres hver for sig.

Hertil kan tillægges prisen for særligt tilpasset eller installeret inventar, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 14 og vejledningens punkt 12.

3. Værdien af andelsboligforeningens formue

Andelsboligforeningens største aktiv er (normalt) ejendommen.

Værdien af ejendommen kan fastsættes efter én af nedenstående fire værdiansættelsesmetoder, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 2:

a) Anskaffelsesprisen.
b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom på grundlag af en vurdering, der ikke må være ældre end 42 måneder, og som er foretaget af en valuar med indsigt i prisfastsættelse og markedsudvikling for udlejningsejendomme.
c) Den senest ansatte ejendomsværdi.
d) Den senest ansatte ejendomsværdi reguleret efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks fra førstkommende månedsindeks efter vurderingsterminen og frem til og med indekset for oktober i foreningens seneste afsluttede regnskabsår.

Det er ikke muligt for andelsboligforeningen at anvende andre metoder til at opgøre værdien af ejendommen end dem, der fremgår af andelsboliglovens § 5, stk. 2, heller ikke selvom disse måtte være korrekt i henhold til årsregnskabsloven eller internationale regnskabsstandarder.

Den enkelte andelsboligforening har frihed til at vælge, hvilken værdiansættelsesmetode andelsboligforeningen ønsker at anvende. En andelsboligforening, der er stiftet ved erhvervelsen af en udlejningsejendom, har dog ikke valgfrihed i de første to år efter andelsboligforeningen er stiftet, og andelsboligforeningen skal i disse to år anvende anskaffelsesprisen ved værdifastsættelsen. I karensperioden er det muligt at tillægge værdien for forbedringer på ejendommen.

Reglerne giver andelsboligforeningen mulighed for at ændre værdiansættelsesmetode fra generalforsamling til generalforsamling, uden at skulle angive nogle objektive (eller subjektive) grunde herfor.

3.1. Hvis andelsboligforeningen har valgt værdiansættelsesmetode

En andelsboligforening kan have valgt værdiansættelsesmetode i deres vedtægter. Hvis ikke andelsboligforeningen har valgt værdiansættelsesmetode i deres vedtægter, er det ganske normalt, at de vælger den metode, der skal gælde for det næstkommende år på deres generalforsamling.

Hvis andelsboligforeningen skal have mulighed for at begrænse værdien af de enkelte andelsboliger til under den værdi, der er højst muligt i henhold til den metode, som andelsboligforeningen har valgt, skal dette fremgå af vedtægterne. Hvis en andelsboligforening eksempelvis i deres vedtægter har valgt, at ejendommen skal værdifastsættes til den kontante handelsværdi (valuarmetoden), kan andelsboligforeningen på deres generalforsamling alene fastsætte andelsværdien under den maksimale pris i henhold til den kontante handelsværdi, hvis der er hjemmel hertil i vedtægterne.

Hvis der ikke er hjemmel i vedtægterne til at sætte andelsværdien under maksimalprisen, vil andelsværdien svare til boligens andel af værdifastsættelsen for ejendommen fratrukket gælden, med eventuelle tillæg for forbedringer på ejendommen.

3.2. Hvis andelsboligforeningen ikke har valgt værdiansættelsesmetode

Det hænder, at andelsboligforeningen ikke har truffet en kollektiv beslutning om metoden i hverken vedtægter eller ved seneste generalforsamling.

I den situation kan der være opstået en kutyme i andelsboligforeningen for, hvilken ejendomsværdiansættelsesmetode, der skal anvendes. En kutyme om fastsættelse af prisen for andelsboligen kan være opstået, hvis andelsboligforeningen i en længere årrække forud for et salg har truffet beslutning om, at én bestemt værdiansættelsesmetode skal anvendes, og så ”glemmer” at træffe beslutning i det år, hvor salget sker.

Ved dommen U1999. 1138/2Ø fastslog Østre Landsret, at der ikke var skabt en kutyme efter generalforsamlingens beslutninger to år i træk, hvorimod Østre Landsret i U1995. 935 slog fast, at der var etableret en kutyme, der var bindende for andelsboligforeningen, efter andelsboligforeningen havde anvendt samme beregningsmetode i syv år.

Hvis der derimod ikke er etableret en kutyme i andelsboligforeningen (og der ikke fremgår noget om værdiansættelsesmetoden i vedtægterne eller ved generalforsamlingerne), må valgfriheden mellem værdiansættelsesmetoderne overlades til den sælgende andelshaver. Dette skyldes, at det er sælgeren, der, i henhold til andelsboliglovens § 5, ikke må kræve en overpris fra køberen. Det er derfor sælgeren, der (i første led) skal sikre sig, at handlen sker til (maksimalt) maksimalprisen.

Sælger må derfor, såfremt værdiansættelsesmetoden ikke fremgår af hverken vedtægter, senest generalforsamlingsbeslutninger eller kutyme i andelsboligforeningen vælge mellem de fire værdiansættelsesmetoder. Sælger må også selv stå for afholdelse af eventuelle udgifter i forbindelse med opgørelsen af værdien i andelsboligforeningens formue, herunder må sælger selv bekoste en valuarvurdering, såfremt sælger ønsker at benytte den kontante handelsværdi som metode.

Det er ministeriets opfattelse, at den situation, hvor der hverken er en bestemmelse om værdiansættelsesmetoden i vedtægterne eller der er truffet beslutning ved seneste generalforsamling hører til sjældenhederne.

3.3. Nettoformueprincippet

Ved bestemmelse af andelsboligforeningens formue gælder det såkaldte nettoformueprincip. Princippet går ud på, at andelsboligforeningens formue skal fastsættes som ”aktiverne fratrukket passiverne”.

De fleste andelsboligforeninger har ét væsentligt aktiv, ejendommen. Andelsboligforeningerne har normalt også en række passiver, der har relation til aktivet, herunder realkreditlån, lån til vedligeholdelse, lån til modernisering eller lign.

Forsimplet og som eksempel kan det derfor siges, at opgørelsen af nettoformuen for ejendommen findes ved at opgøre ejendommens værdi (aktivet) og fratrække gælden i ejendommen (passivet/passiverne).

Det er dog ikke alle situationer, der ligner ovenstående forsimplede eksempel.

Andelsboligforeningens formue kan indeholde andre aktiver end blot andelsboligforeningens ejendom, herunder bankindeståelser (eks. en opsparing til renoveringer i andelsboligforeningen), ligesom andelsboligforeningen kan have passiver, der ikke relaterer sig til erhvervelsen og driften af ejendommen.

Ved opgørelse af nettoformuen skal man tage udgangspunkt i alle aktiver og alle passiver.

Andelsboligloven indeholder alene regler for værdiansættelse af ejendommen som aktiv, og opgørelsen af de passiver, der hører til ejendommen. Loven indeholder derimod ikke regler for, hvorledes øvrige aktiver og passiver skal opgøres, hvorfor de almindelige regnskabsmæssige regler (årsregnskabsloven) finder anvendelse for opgørelse af disse aktiver og passiver.

Ved salg af en andel, og opgørelsen af maksimalprisen, fordeles nettoformuen mellem andelshaverne efter andelsboligens fordelingstal.

Andelsboligens andel af nettoformuen er det beløb, som andelsboligsælger kan medtage ved opgørelsen af maksimalprisen under posten ”værdien af andelen i andelsboligforeningens formue”, jf. vejledningens punkt 2.

Ministeriet gør opmærksom på, at renteswap-aftaler skal behandles anderledes i andelskroneberegningen. Der henvises i den forbindelse til Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning, punkt 3.3.7. om ”Renteswaps”, og Erhvervsstyrelsens udtalelse fra marts 2021, hvoraf det blandt andet fremgår:

” ...Som følge af andelsboligforeningernes særlige karakteristika, herunder den primære anvendelse af årsregnskabet, finder styrelsen, det vil være mere hensigtsmæssigt at måle renteswappen til kapitalværdien, altså at der ikke tages hensyn til foreningens kreditværdighed m.v. Andelsboligforeninger kan ved anvendelse af vejledningen således anvende værdien ifølge banken til brug for måling af en renteswap i årsregnskabet.

Begrebet dagsværdi kan ikke anvendes som beskrivelse af målemetoden i årsregnskabet, hvis andelsboligforeningen vælger at måle renteswappen til den værdi som er opgjort af banken. Dette skyldes, at dagsværdi har en anden definition i årsregnskabsloven, og dette begreb er knyttet til IFRS 13.

Den af banken oplyste værdi er udtryk for nutidsværdien af de fremtidige pengestrømme over kontraktens løbetid uden værdiansættelsesjusteringer, dvs. at der anvendes en risikofri rente ved tilbagediskonteringen. Styrelsen finder derfor, at denne målemetode reelt er et udtryk for en kapitalværdi, der defineres i årsregnskabsloven, som nutidsværdien af fremtidige netto ind- eller udbetalinger.

Styrelsen har dog fundet det hensigtsmæssigt at anvende et andet begreb end kapitalværdi, da tilbagediskonteringen er sket med den risikofrie rente. Andelsboligforeninger, som anvender vejledningen, skal således fremover oplyse under anvendt regnskabspraksis i årsregnskabet, at renteswappen måles til ”basisværdi”. ...”

4. Anskaffelsesprisen

Den første værdiansættelsesmetode af ejendommen, der fremgår af loven er anskaffelsesprisen, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra a.

Indledningsvist bemærkes det, at en andelsboligforening, der er stiftet ved erhvervelse af en udlejningsejendom *skal* anvende anskaffelsesprisen som værdifastsættelsesbeløb de første to år efter andelsboligforeningens stiftelse.

Ovenstående karensperiode gælder fra tidspunktet for andelsboligforeningens stiftelse og slutter derfor to år efter andelsboligforeningens stiftelse. Hvis stiftelsen eks. er sket den 2. juni 2022, udløber karensperioden den 2. juni 2024, hvorefter andelsboligforeningen frit kan vælge værdiansættelsesmetode.

I karensperioden kan der fortsat udføres forbedringer på ejendommen, som kan tillægges anskaffelsesprisen ved beregningen af den "samlede anskaffelsespris", jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4, og vejledningens punkt 4.1 og punkt 8.

Karensperioden gælder ved erhvervelse af en udlejningsejendom, og dermed ikke i den situation, hvor andelsboligforeningens ejendom er nybyggeri.

4.1. Beregning

Anskaffelsesprisen består af købesummen tillagt andelsboligforeningens omkostninger ved købet.

Andelsboligforeningens omkostninger til købet er de omkostninger, som direkte kan henføres til andelsboligforeningens køb af ejendommen, herunder omkostninger til tinglysningsafgift og eventuelle advokatomkostninger.

Derimod kan omkostninger der kan henføres til andelsboligforeningens optagelse af lån, herunder kurstab, antageligt ikke medtages som en del af anskaffelsesprisen. Endelig afklaring herom er henlagt til domstolene.

Til anskaffelsesprisen kan der tillægges værdien af forbedringer på *ejendommen*, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4, og vejledningens punkt 8.

4.2. Gældsposter

Ved opgørelsen af andelsboligforeningens formue, ved brug af anskaffelsesprisen, fratrækkes prioritetsgæld i andelsboligforeningens ejendom opgjort til pantebrevsrestgæld, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 5, 1. pkt.

5. Valuarvurdering

Ejendommen kan også værdiansættes på baggrund af den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen af handelsværdien må ikke være ældre end 42 måneder, og vurderingen skal være

foretaget af en valuar med indsigt i prisfastsættelse og markedsudviklingen for udlejningsejendomme, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b.

Bestemmelsen blev nyaffattet ved lov nr. 555 af 29. maj 2018 og ændret ved lov nr. 330 af 9. april 2024.

Til valuarvurderingen kan der tillægges værdien af forbedringer på *ejendommen*, der er tilført efter vurderingen er foretaget, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4 og vejledningens punkt 8.

5.1. Vurderingen

Vurderingen af den kontante handelsværdi af ejendommen som udlejningsejendom skal udføres af en "valuar med indsigt i prisfastsættelse og markedsudvikling for udlejningsejendomme".

Kravene for hvordan valuaren skal vurdere ejendommen fremgår af bekendtgørelse nr. 978 af 28. juni 2018 om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar, hvortil der henvises.

Såfremt vurderingen ikke er foretaget af en person, der opfylder de objektive betingelser for at kunne vurdere ejendommen i henhold til bestemmelsen, kan vurderingen ikke lægges til grund ved fastsættelsen af ejendommens værdi. Se hertil dommen T:BB 2021.699 Ø, hvor en valuarvurdering blev tilsidesat som følge af, at valuarvurderingen var foretaget af en person, der ikke var valuar (andelsboligforeningens ejendoms værdi blev herefter under sagen fastsat ved syn og skøn, der var lavere end den handlede pris, hvorfor køber havde betalt en overpris for andelen).

5.1.1. Valuarvurderingens gyldighedsperiode

Valuarvurderingen har en gyldighedsperiode på 42 måneder (3½ år). Det svarer til, at en andelsboligforening kan anvende den samme valuarvurdering på tre på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger.

Hvis andelsboligforeningen i løbet af gyldighedsperioden konstaterer, at ejendommens værdi er faldet væsentligt, kan valuarvurderingen dog ikke længere lægges til grund ved overdragelse af andelsboliger, jf. U2013. 1076H.

5.1.2. Forholdet til årsregnskabsloven

I henhold til årsregnskabsloven og internationale regnskabsstandarder kan ejendommens værdi fastsættes til kostpris (anskaffelsespris) eller dagsværdi (handelsværdien på balancedagen).

Valuarvurderingen skulle gerne repræsentere dagsværdien ved valuarvurderingens udarbejdelse. Efter en almindelig fortolkning af årsregnskabsloven vil det samtidig betyde, at en valuarvurdering ikke kan anvendes under aktiverne i årsregnskabet til at brug for opstilling af andelsboligforeningens regnskab flere år efter, at valuarvurderingen er udarbejdet.

I forbindelse med ændringen af valuarvurderingens gyldighedsperiode vurderede det daværende Social-, Bolig- og Ældreministerium i lovens bemærkninger, at såfremt der ikke var sket ændring i de væsent-

lige parametre for vurderingen, ville vurderingen kunne anvendes i det efterfølgende regnskabsår, jf. Erhvervsstyrelsens ”Regnskabsvejledning for andelsboligforeninger” (2021).

5.2. Gældsposter

Ved opgørelse af foreningens formue, ved brugen af valuarvurdering, fratrækkes prioritetsgæld i andelsboligforeningens ejendom opgjort til kursværdi, for realkreditlån kursværdien af obligationsgælden og for indekslån kursværdien af den indeksregulerede obligationsrestgæld, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 5, 2. pkt.

5.2.1. Opgørelse af kursværdien

Uanset om ejendommen er belånt med realkreditlån eller indekslån, skal indregningen af gælden ske til kursværdien.

Kursværdien er dagsværdien for gælden i ejendommen. Kursværdien opgøres i procenter, således at en kursværdi på 100 betyder, at gældens dagsværdi svarer 100 % til gældens numeriske størrelse i ejendommen. Kursværdien kan oplyses af ejendommens penge- eller realkreditinstitut og giver normalt ikke anledning til problemer ved opgørelsen.

Ministeriet er fortsat af den opfattelse, som har været herskende siden Bygge- og Boligstyrelsens J.nr. B-5783-40, at der skal tages udgangspunkt i, hvad gælden rent faktisk kan indfries til.

Hvis andelsboligforeningens gæld har en kursværdi over 100, samtidig med, at andelsboligforeningen kan indfri til kurs 100, skal gælden dermed optages på regnskabet til den reelle omkostning ved opsigelsen og tilbagebetalingen, kurs 100.

Ministeriet bemærker i den forbindelse, at valuarens fastsættelse af prisen på ejendommen til, hvad den kan ”handles” for, i forvejen er en illusion om, at ejendommen skal handles. Det er ministeriets generelle vurdering, at denne ”illusion” også finder anvendelse ved fastsættelsen af kursværdien for gælden, hvorfor der skal tages udgangspunkt i, hvad andelsboligforeningen ville kunne opsige og indfri gælden til.

Der findes, så vidt ministeriet er vidende, ikke trykt retspraksis vedrørende ovenstående, og en endelig stillingtagen afventer derfor klar retspraksis herom.

Hvis indfrielsen af gælden skal ske til markedsprisen, selvom kursværdien er over 100, skal den reelle kursværdi lægges til grund.

For så vidt angår indregningen af renteswapaftaler henvises til Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning punkt 3.3.7. om ”Renteswaps”, og Erhvervsstyrelsens udtalelse fra marts 2021 og denne vejlednings punkt 3.3.

5.3. Fastholdt vurdering

Ved lov nr. 819 af 9. juni 2020 blev det muligt at fastholde en på fastholdelsestidspunktet gyldig valuarvurdering, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 3.

Bestemmelsen gør, at andelsboligforeninger, der havde en gyldig valuarvurdering den 1. juli 2020, kan fastholde valuarvurderingen ubegrænset, dog kun indtil andelsboligforeningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering til fastsættelse af andelsværdier. Bestemmelsen er derfor en undtagelse til, hvor lang tid en valuarvurdering kan være gyldig efter andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b.

Loven er indført som konsekvens af de økonomiske virkninger, som indsættelse af lejelovens § 19, stk. 4, (daværende boligreguleringslovs § 5, stk. 2) kunne medføre for andelsboligforeningerne. I henhold til den (på daværende tidspunkt) nye bestemmelse i lejeloven kan lejen for lejemål omfattet af reglerne om omkostningsbestemt husleje først fastsættes til det lejedes værdi efter en gennemgribende modernisering fem år efter sidste kontrolskifte. Loven indførte derfor en karensperiode for varslinger af det lejedes værdi på fem år, efter der var sket salg af en udlejningsejendom.

Det var forudset, at den nye bestemmelse i lejeloven ville medføre, at udlejningsejendomme ville blive mindre værd, da potentialet i afkastet som følge af karensperioden blev mindsket. Som følge af, at valuarer skal vurdere andelsboligforeningens ejendom som en udlejningsejendom, er valuarerne nødsaget til at medtage det forventede lavere afkast. Et lavere afkast vil medføre, at ejendommen vurderes til en lavere handelsværdi.

For at sikre at de andelsboligejendomme, der anvender valuarvurderingen til værdiansættelsesmetode, ikke skulle opleve et fald i ejendommens værdi, indførtes derfor muligheden for at fastholde valuarvurderingen.

Der er ikke indført nogen tidsbegrænsning på den fastholdte vurdering, og fastholdelsen kan derfor efter de nugældende regler reelt være uendelig.

Hvis andelsboligforeningen på et tidspunkt vælger at lade ejendommen værdifastsætte på baggrund af en af de andre værdiansættelsesmetoder (eller en ny valuarvurdering), kan andelsboligforeningen ikke senere gå tilbage til den fastholdte vurdering.

6. Offentlige ejendomsværdi

Den tredje værdiansættelsesmetode af ejendommen er den senest ansatte ejendomsværdi – i daglig tale den seneste offentlige ejendomsværdi, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c.

Reglerne blev indført med indførslen af andelsbolig loven.

Til den offentlige ejendomsværdi kan der tillægges værdien af forbedringer på *ejendommen*, der er tilført efter vurderingen er foretaget, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4, og vejledningens punkt 8.

6.1. Den senest ansatte ejendomsværdi

Som følge af at Skatteforvaltningen ikke længere udsender ejendomsværdier på andelsboligejendomme, vil ejendommen dermed i henhold til bestemmelsen blive fastsat til en værdi, der ikke har ændret sig siden 2012, hvor Skatteforvaltningen udsendte den seneste ansættelse af ejendomsværdien. Hvis Skatteforvaltningens har foretaget en decideret omvurdering af ejendommen, fx som følge af en klage over ejendomsværdien, kan ejendomsværdien dog være ansat et andet (og senere) år.

Ejendomme opført efter 2012 har ikke modtaget en ordinær vurdering, men disse har frem til 1. oktober 2020 kunne modtage en ”omvurdering”. Ejendomme der er opført efter 1. oktober 2020, og som er ejet af en andelsboligforening, har ikke modtage en vurdering fra Skatteforvaltningen. De ejendomme der ikke har modtaget en vurdering fra Skatteforvaltningen er reelt udelukket fra at anvende denne værdiansættelsesmetode.

Ministeriet henviser i den forbindelse til lovforarbejderne fra nr. 330 af 9. april 2024, der trådte i kraft den 15. april 2024:

> *”Den ejendomsværdi, der er ansat ved en omvurdering er som udgangspunkt tilbagediskonteret til prisforholdene pr. 1. oktober 2012. Tilsvarende har andelsboligejendomme, der er opført i perioden 1. oktober 2012 til og med 30. september 2020, fået ansat en ejendomsværdi på 2012-niveau. Som udgangspunkt er den senest ansatte ejendomsværdi, for alle andelsboligejendomme, der har ansat en ejendomsværdi, således ansat på baggrund af prisforholdene pr. 1. oktober 2012.*
>
> *I forbindelse med en revurdering af ejendomsværdien på baggrund af en klage over en omvurdering, kan det imidlertid forekomme, at den ansatte ejendomsværdi efter revurderingen, ikke er tilbagediskonteret til 2012-niveau, men er baseret på prisforholdene på omvurderingstidspunktet. Det kan således forekomme, at den senest ansatte ejendomsværdi ikke er baseret på prisforholdene pr. 1. oktober 2012, men et senere prisniveau. Er dette tilfældet skal indekseringen af ejendomsværdien ske med udviklingen i nettoprisindekset fra det senere tidspunkt. ”*

6.2. Gældsposter

Ved opgørelsen af foreningens formue, ved brugen af den senest ansatte ejendomsværdi, fratrækkes prioritetsgæld i andelsboligforeningens ejendom opgjort til kursværdi, for realkreditlån kursværdien af obligationsgælden og for indekslån kursværdien af den indeksregulerede obligationsrestgæld, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 5, 2. pkt.

Der henvises til vejledningens punkt 5.2.1. for yderligere om opgørelsen af gældsposten.

6.3. Fastholdt vurdering

Ligesom med valuarvurderingerne, kunne andelsboligforeninger vælge at fastholde den senest ansatte ejendomsværdi pr. 1. juli 2020, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 3.

Eftersom der ikke er ansat nye ejendomsværdier siden 2012, jf. vejledningens punkt 6.1, er der ikke de samme udfordringer ved at fastholde den offentlige ejendomsværdi, som der var ved at fastholde valuarvurdering, jf. vejledningens punkt 5.3.

Det bemærkes dog, at den ansættelse, der er fastholdt, er den, der er fremsendt i oktober 2012.

7. Offentlig ejendomsværdi indekseret efter nettoprisindekset

Ved lov nr. 330 af 9. april 2024 blev den fjerde og sidste værdiansættelsesmetode for ejendommen indført i andelsboligloven, jf. § 5, stk. 2, litra d. Herefter kan værdien af ejendommen fastsættes til den seneste ansatte ejendomsværdi reguleret efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks fra førstkommende månedsindeks efter vurderingsterminen, og frem til og med indekset for oktober måned i andelsboligforeningens seneste afsluttede regnskabsår.

Bestemmelsen blev indført som reaktion på, at Skatteforvaltningen ikke længere laver vurderinger af ejendomme ejet af andelsboligforeninger.

Som følge af at Skatteforvaltningen ikke ordinært har vurderet ejendomme opført efter 2012, og for ejendomme der er opført mellem 2012 og 2020 alene lavet omvurderinger, kan ejendomme, der er opført efter 2020 reelt ikke anvende denne værdiansættelsesmetode.

Til den offentlige indekserede ejendomsværdi kan der tillægges værdien af forbedringer på *ejendommen*, der er tilført efter vurderingen er foretaget, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4, og vejledningens punkt 8.

7.1. Beregning

Ved beregningen skal der tages udgangspunkt i den senest ansatte offentlige ejendomsvurdering. Som udgangspunkt vil andelsboligejendommen være offentligt værdiansat ud fra prisniveauet pr. 1. oktober 2012, også selvom der måtte være sket omvurdering.

Den seneste offentlige værdi skal herefter indekseres ud fra ændringerne i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

Bestemmelsen indeholder også en begrænsning i, at det alene er indekset for oktober der finder anvendelse. En andelsboligforening kan derfor ikke vælge at anvende et andet slutindeks (måned) til beregningen.

For en andelsboligforening, der anvender kalenderåret som regnskabsåret, kan beregningen illustreres således for årsrapporten for 2024:

$$\textit{Den indekserede ejendomsværdi} = \frac{\textit{indeks oktober 2024}}{\textit{indeks november 2012}} * \textit{ejendomsværdi 2012}$$

Ovenstående gælder også for de andelsboligforeninger der måtte have et forskudt regnskabsår, eks. fra 1. juli til 30. juni. Som følge heraf, er det fortsat indekset for oktober året før regnskabsaflæggelsen der skal anvendes. I denne situation vil andelsboligforeningen for årsrapporten for 2023/2024, skulle lave beregningen som følger:

$$\textit{Den justerede ejendomsværdi} = \frac{\textit{indeks oktober 2023}}{\textit{indeks november 2012}} * \textit{ejendomsværdi 2012}$$

I den situation hvor en andelsboligforening med forskudt regnskabsår, der slutter inden oktober, først afholder generalforsamling efter 1. oktober, vil det fortsat være indekset fra året før, der skal anvendes ved beregningen. Tidspunktet for generalforsamlingens afholdelse er derfor underordnet for, hvordan beregningen skal udføres.

Såfremt der er sket en reel omvurdering der baserer sig på en ejendomsværdi, der ikke er pr. 1. oktober 2012, tages der udgangspunkt i den førstkommende månedsindeks efter vurderingsterminen (denne skal indsættes i ovenstående eksempel som nævneren). Ministeriet henviser i den forbindelse til lovforarbejderne fra nr. 330 af 9. april 2024, der trådte i kraft den 15. april 2024:

”Den ejendomsværdi, der er ansat ved en omvurdering er som udgangspunkt tilbagediskonteret til prisforholdene pr. 1. oktober 2012. Tilsvarende har andelsboligejendomme, der er opført i perioden 1. oktober 2012 til og med 30. september 2020, fået ansat en ejendomsværdi på 2012-niveau. Som udgangspunkt er den senest ansatte ejendomsværdi, for alle andelsboligejendomme, der har ansat en ejendomsværdi, således ansat på baggrund af prisforholdene pr. 1. oktober 2012.

I forbindelse med en revurdering af ejendomsværdien på baggrund af en klage over en omvurdering, kan det imidlertid forekomme, at den ansatte ejendomsværdi efter revurderingen, ikke er tilbagediskonteret til 2012-niveau, men er baseret på prisforholdene på omvurderingstidspunktet. Det kan således forekomme, at den senest ansatte ejendomsværdi ikke er baseret på prisforholdene pr. 1. oktober 2012, men et senere prisniveau. Er dette tilfældet skal indekseringen af ejendomsværdien ske med udviklingen i nettoprisindekset fra det senere tidspunkt. ”

En andelsboligforening kan ikke fastholde deres indekserede ejendomsværdi fra ét år til det næste. Illustrativt kan nedenstående eksempel nævnes:

En andelsboligforening, der har indekseret den offentlige ejendomsværdi i år 1, år 2 og år 3, kan derfor ikke fastholde beregningen lavet i år 3 til anvendelse i år 4. En andelsboligforening står dog frit for at vælge en anden værdiansættelsesmetode for år 4, såfremt andelsboligforeningen ikke ønsker at anvende den indekserede ejendomsværdi i det pågældende år.

7.2. Gældsposter

Ved opgørelse af foreningens formue, ved brugen af den senest ansatte ejendomsværdi indekseret efter nettoprisindekset, fratrækkes prioritetsgæld i andelsboligforeningens ejendom opgjort til kursværdi, for realkreditlån kursværdien af obligationsgælden, for indekslån kursværdien af den indeksregulerede obligationsrestgæld, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 5, 2. pkt.

Der henvises til vejledningens punkt 5.2.1. for yderligere om opgørelsen af gældsposten.

8. Forbedringer på ejendommen

8.1. Afgrænsning mellem forbedringer på ejendommen og i beboelseslejligheden

Generelt kan det siges, at beboelseslejligheden er alt der er indenfor lejlighedens fire vægge, og mellem undergulvet og lige over loftet.

Ejendommen er derimod alt der ligger udenfor beboelseslejligheden, herunder trappeopgang, klimaskærm, tagkonstruktion, fællesarealer, altaner mv., en del af ”ejendommen".

Den enkelte vedtægt kan indeholde bestemmelser, der ændrer ovenstående fordeling.

Ved afgrænsningen mellem forbedringer på ejendommen og i beboelseslejligheden er det dog væsentligt, hvem der har betalt for forbedringen og dermed ejer forbedringen. I mange situationer vil det følge udgangspunktet, men i andre situationer vil det fravige udgangspunktet.

8.2. Definition

I henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 4, kan der til den opgjorte værdi af ejendommen, jf. punkt 4-7, tillægges værdien af forbedringer udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen.

Det er som udgangspunkt alene forbedringer på ejendommen, der er udført og ejet af andelsboligforeningen, der indgår i opgørelsen.

En forbedring på ejendommen er arbejder, der har medført, at ejendommens værdi siden anskaffelsen eller seneste vurdering er forøget. Udgiftens størrelse er underordnet i bedømmelsen af, om der er tale om en forbedring på arbejdet, idet det alene er arbejder, der har forøget ejendommens værdi, der kan medtages.

Ministeriet bemærker, at der ved vurderingen ikke kan tages udgangspunkt i den lejeretlige definition af forbedringer, men at lejeretten kan have en afsmittende effekt på vurderingen.

8.3. Opgørelse

Der er en forskel på ”vedligeholdelses-udgangspunktet”, der er lagt til grund i valuarvurderingen som værdiansættelsesmetoden, hvor en valuar udfører sin vurdering på baggrund af at have set ejendommen, og den offentlige ejendomsværdi, hvor Skatteforvaltningen ikke har set den konkrete ejendom. Udgangspunktet for værdiansættelsen er derfor forskelligt, hvilket samtidig medfører, at der er en forskel på, hvad der kan anses for at være en forbedring.

8.3.1. Valuarvurdering

Ved værdifastsættelse af ejendommen på baggrund af en valuarvurdering, jf. vejledningens punkt 5, er valuaren ude og se ejendommen. Det betyder, at forbedringer alene kan være tiltag, der er udført efter valuaren har set ejendommen.

I de tilfælde hvor andelsboligforeningen, efter at valuaren har set og vurderet ejendommen, udfører arbejde på ejendommen, der medfører, at værdien forhøjes, kan denne forhøjelse medtages som forbedring på ejendommen.

Som eksempel kan nævnes en situation, hvor der foretages en valuarvurdering af en andelsboligforenings ejendom i efteråret 2023. På tidspunktet har ejendommen ingen altaner. Andelsboligforeningen lægger valuarvurderingen til grund ved deres generalforsamling i februar 2024. I sommeren 2024 får andelsboligforeningen sat altaner på ejendommen, som andelsboligforeningen betaler for og ejer. I stedet for at indhente en ny valuarvurdering til generalforsamlingen i februar 2025, anvender andelsboligforeningen

valuarvurderingen udført i efteråret 2023. Til vurderingen kan andelsboligforeningen tillægge en forbedringsværdi for altanerne.

I den situation hvor en andelsboligforening udbedrer mangler ved andelsboligforeningens ejendom, efter valuarvurderingen er foretaget, kan der være tale om en forbedring, som andelsboligforeningen kan tillægge en forbedringsværdi for. Dette kræver blot, at udbedringen har medført tilførslen af en forbedringsværdi for ejendommen. Som eksempel kan nævnes en situation, hvor valuaren er ude og se og vurdere ejendommen i efteråret 2023. På tidspunktet er ejendommens tag faldefærdigt og udskiftningsmodent, hvilket valuaren ved og tager med i vurderingen. Andelsboligforeningen lægger valuarvurderingen til grund ved deres generalforsamling i februar 2024. I sommeren 2024 får andelsboligforeningen lagt nyt tag på ejendommen. I stedet for at indhente en ny valuarvurdering til generalforsamlingen i februar 2025, anvender andelsboligforeningen valuarvurderingen fra efteråret 2023. Til vurderingen kan andelsboligforeningen tillægge en forbedringsværdi, som følge af den værdi, som det nye tag giver til bygningen.

I ovenstående eksempel med det udskiftningsmodne tag, vil der rent lejeretligt være tale om vedligeholdelsesarbejder. I forhold til hvornår noget er en forbedring i relation til nærværende bestemmelse, er det dog underordnet, om arbejderne skyldes genopretning af ejendommens stand, så længe arbejderne medfører, at ejendommens værdi stiger i værdi.

Når andelsboligforeningen har modtaget en ny valuarvurdering, ophører muligheden for at tillægge forbedringsværdi til ejendommens værdi, for så vidt angår forbedringer udført før udførelsen af den nye valuarvurdering.

8.3.2. Offentlig ejendomsværdi

Ved prisfastsættelse på baggrund af den offentlige ejendomsværdi, jf. vejledningens punkt 6, anvendes en værdiansættelsesmetode, der baseres på en automatisk genereret ejendomsværdi. Det betyder, at Skatteforvaltningen ikke har set ejendommen, der er værdiansat.

Skatteforvaltningen har derfor (som udgangspunkt) vurdereret ejendommen som om, at ejendommen er i ”normal stand”. Der skal derfor tages udgangspunkt i, at ejendommen er vurderet som værende i ”normal stand”, når der efterfølgende skal vurderes, om der kan ske forbedringstillæg. Det bemærkes for en god ordens skyld, at der kan gives tillæg eller afslag som følge af ejendommens stand.

Man kan derfor opdele arbejderne for disse ejendomme i to kategorier, ”genopretningsarbejder” og ”forbedringsarbejder”.

Genopretningsarbejder er arbejder, der ”genopretter” ejendommens vedligeholdelsesstand til det niveau, som Skatteforvaltningen må formodes at have taget udgangspunkt i ved den offentlige vurdering.

Forbedringsarbejder er derimod de arbejder, som tilfører ejendommen en værdi ud over, hvad Skatteforvaltningen må formodes at have taget udgangspunkt i ved den offentlige vurdering.

Tidligere var praksis således, at når der forelå en ny ejendomsværdi, ophørte muligheden for at tillægge forbedringsværdien til ejendommens værdi, for så vidt angår forbedringer der er udført før udsendelsen af den nye ejendomsværdi. Den praksis er historisk, da Skatteforvaltningen ikke længere udsender

ejendomsværdier for andelsboligejendomme. Spørgsmålet er dog, hvorledes sådanne forbedringer skal behandles i de efterfølgende år, jf. vejledningens punkt 8.3.4.

8.3.3. Offentlig ejendomsværdi indekseret efter nettoprisindekset

Ved prisfastsættelse på baggrund af den offentlige ejendomsværdi indekseret efter nettoprisindekset, jf. vejledningens punkt 7, anvendes en værdiansættelsesmetode, der baseres på dels en automatisk genereret ejendomsværdi, og dels en opskrivning på baggrund af statistisk materiale. Ligesom ved den offentlige ejendomsværdi, jf. vejledningens punkt 8.3.2., betyder det, at Skatteforvaltningen ikke har set ejendommen, der er værdiansat. Det bemærkes, at der kan gives tillæg eller afslag som følge af ejendommens stand.

Det bevirker, at der også i denne situation må tages højde for, om der er tale om ”genopretningsarbejder” og ”forbedringsarbejder”. Det er alene muligt at tillægge ejendommen en værdi som følge af egentlige forbedringsarbejder, se også vejledningens punkt 8.3.2.

8.3.4. Nedskrivning eller afskrivning af forbedringsarbejder i ejendomme værdifastsat efter den offentlige ejendomsværdi

Andelsboligforeninger, der fastsætter ejendommens værdi på baggrund af den offentlige ejendomsværdi, underordnet om den er indekseret efter nettoprisindekset eller ej, kan tillægge ejendommens værdi en forbedringstillæg, såfremt der er udført arbejder, der forøger ejendommens værdi, jf. andelsboliglovens §5, stk. 4.

Som følge af at der ikke er sket reelle Skattevurderinger af ejendomme ejet af andelsboligforeninger siden 2012, og som følge af, at der slet ikke udstedes ejendomsværdier efter 2020, opstår der en problemstilling om, hvor lang tid forbedringen skal tillægges værdien, hvilket ikke er afklaret.

8.3.5. Særligt for så vidt angår den indekserede offentlige ejendomsværdi

Såfremt ejendomsværdien er indekseret i henhold til udviklingen af nettoprisindekset, jf. vejledningens punkt 7, skal indekseringen ske inden tillægget af værdien for forbedringen.

Forbedringen skal derfor ikke indekseres årligt efter nettoprisindekset. En andelsboligforening, der årligt justerer den offentlige ejendomsværdi i henhold til nettoprisindekset, kan derfor ikke blot tage ejendommens værdi for år x, hvis den indeholder en forbedringsværdi, og opjustere den til året efter (år y). I denne situation bør andelsboligforeningen hver år have to beregninger; én for den justerede ejendomsværdi (uden nogle tillæg), og én for forbedringsværdien.

Såfremt andelsboligforeningen blot justerer den samlede ejendomsværdi for år x, med indeksændringen på nettoprisindekset, således at forbedringsværdien fejlagtigt bliver indeksreguleret, vil forbedringsværdien være fastsat i modstrid med maksimalprisreglerne. Det vil i sidste ende kunne medføre, at andelsbolighandler, der sker på baggrund af denne fejlagtige indeksregulering, er handlet til overpris.

9. Særregler

9.1. Byfornyede og sanerede ejendomme

9.1.1. Ejendomme, der er byfornyet

Såfremt ejendommen er byfornyet eller saneret, og der er tinglyst deklaration efter byfornyelseslovens § 29, finder reglerne i andelsboliglovens § 5, stk. 6, anvendelse.

Kommunalbestyrelsen kan yde støtte til en række tiltag på en ejendom, jf. byfornyelseslovens § 22, herunder til istandsættelse af klimaskærm og afhjælpning af kondemnable forhold.

Støtten kan beløbsmæssigt maksimalt udgøre halvdelen af de støtteberettigede udgifter. Såfremt ejendommen er fredet eller bevaringsværdig kan tilskuddet dog højst udgøre ¾.

Kommunalbestyrelsen tinglyser en deklaration på de ejendomme, der modtager støtte efter byfornyelseslovens kapitel 4 om, at andelsboligforeningen helt eller delvist skal tilbagebetale støtten, såfremt ejendommen skifter status eller sælges indenfor en fastsat årrække på højst 20 år til en højere pris, end den ved støtteudmålingen beregnede handelsværdi med tillæg af prisudviklingen, jf. byfornyelseslovens § 29.

Reglen i andelsboliglovens § 5, stk. 6, bevirker derfor, at

1) såfremt kommunalbestyrelsen har ydet støtte til byfornyelse i henhold til byfornyelseslovens kapitel 4, og
2) at der er blevet tinglyst deklaration om tilbagebetaling ved afhændelse, samt
3) at beregningen af andelsboligforeningens formue sker indenfor den periode, hvor der skal ske tilbagebetaling i henhold til deklarationen,

skal der ved beregningen af andelsboligforeningens formue fratrækkes et beløb, der svarer til den *støtte,* som kommunalbestyrelsen har ydet til ejendommen.

Reglen er indført for at sikre, at den støtte som det offentlige har givet i sådanne situationer ikke kapitaliseres ved overdragelsen af ejendommen.

Selvom den konkrete tilbagebetaling i henhold til byfornyelsesloven alene skal ske, såfremt handelsværdien er blevet højere end den beregnede handelsværdi, der blev beregnet ved støtteudmålingen med tillæg af prisudviklingen, indeholder andelsboliglovens bestemmelse ikke en lignende vurdering.

Det betyder, at der altid skal ske en nedskrivning af andelsboligforeningens formue med hele støttebeløbet, også selvom handelsværdien måtte være under den værdi, der blev beregnet ved støtteudmålingen.

Det bemærkes også, at deklarationen kan indeholde krav om, at det alene skal ske en delvis tilbagebetaling af støtten ved afhændelse. Det bevirker dog ikke, at andelsboligforeningen må fratrække et mindre beløb ved formuefastsættelsen end hele støttebeløbet.

Derfor skal der i *alle situationer*, hvor ovennævnte tre betingelser er opfyldt, ske en nedskrivning af andelsboligforeningens formue med *hele støttebeløbet*.

Som et tænkt og illustrativt eksempel kan nævnes en situation, hvor en andelsboligforening i 2025 skal beregne deres formue. Af en deklaration fra 2010 fremgår det, at der er ydet 5.000.000 kr., i støtte efter byfornyelseslovens kapitel 4, til brug for istandsættelse af ejendommens klimaskærm, og at beløbet skal betales tilbage med et beløb op til den ydede støtte, hvis ejendommen inden 2029 sælges til en højere pris end den pris, der blev beregnet ved støtteudmålingen tillagt prisudviklingen. Ejendommen har en handelsværdi, der er langt over den beregnede handelsværdi ved støtteudmålingen tillagt prisudviklingen. I forbindelse med beregningen af formuen i 2025 skal andelsboligforeningen trække 5.000.000 kr., som svarer til den ydede støtte, fra formuen som følge af deklarationen. Dette gælder også i den situation, hvor kommunen konkret i forbindelse med et konkret salg ville kræve tilbagebetaling af et beløb under den ydede støtte.

9.1.2. Del af långivning givet efter reglerne om sanering, byfornyelse eller boligforbedring

Hvis der ved gennemførte saneringsplaner eller besluttet byfornyelse eller boligforbedring sker forbedringer, der ikke forøger ejendommens leje- eller brugsværdi, er disse ofte finansieret ved långivning ved indekslån eller særskilt realkreditlån. Afdragsbidraget til disse lån afholdes af det offentlige. Andelsboligforeningen vil dog stå som debitor på lånet.

Lånet vil derfor i sig selv medføre en nedgang i formuen.

For at sikre at denne formuenedgang ikke kommer andelshaverne til skade, bestemmer andelsboliglovens § 5, stk. 7, at den del af lånet, hvor der ydes enten afdragsbidrag, ydelsesstøtte eller ydelsesbidrag, der svarer til den samlede ydelse, ikke skal indgå i formuen.

Lånet skal derfor holdes udenfor opgørelsen af andelsboligforeningens formue (ved opgørelsen af passiverne).

9.1.3. Andelens værdi er faldet som følge af byfornyelse, sanering eller boligforbedring

Hvis der er ydet byfornyelses-, sanerings- eller boligforbedringsstøtte til ejendommen, kan en andelshaver under alle omstændigheder kræve den lovlige maksimalpris for andelsboligen, som andelshaveren lovligt kunne have beregnet umiddelbart inden byfornyelses-, sanerings- eller boligforbedringsforanstaltningerne blev gennemført, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 8.

Bestemmelsen indeholder derfor en beskyttelse af den andelshaver, hvis ejendom bliver byfornyet, saneret eller boligforbedret. Lige meget hvor store negative konsekvenser tiltagene måtte have haft på ejendommens værdisætning, kan andelshaveren beregne sig den pris for andelen, som lovligt kunne have været beregnet inden foranstaltningerne blev udført.

Bestemmelsen medfører derfor alene, at andelshaveren kan sælge andelen til en minimumspris.

Det har tidligere været diskuteret, hvorvidt andelshaveren generelt er beskyttet mod nedgang i andelsboligens værdi, såfremt der er sket arbejder og der til disse arbejder er ydet byfornyelses-, sanerings- eller boligforbedringsstøtte. Som følge af dommen U 2016.436V, har ministeriet forladt den tidligere opfattelse, som fremgår af den tidligere Bygge- og Boligstyrelses udtalelse i J.nr. B-5783-12 af 11. juli 1996.

Det skal derfor understreges, at det er ministeriets opfattelse, at bestemmelsen yder en *generel beskyttelse mod nedgang i andelsboligens værdi*, underordnet hvad der måtte have forårsaget nedgangen i formueværdi.

Som eksempel kan en andelshaver, hvis andelsboligforening har fået ydet støtte som følge af byfornyelsesloven kræve, at kunne sælge sin andelsbolig til den pris der lovligt kunne være beregnet inden arbejderne, selvom en nedgang i værdi måtte skyldes konjunkturer eller andet, og hvor nedgangen ikke (direkte) skyldes de udførte arbejder.

Bestemmelsen henviser ikke til maksimalprisen, allerede fordi det kan være, at andelsboligforeningen i vedtægter eller på generalforsamlingen umiddelbart forud for foranstaltningernes gennemførelse havde besluttet, hvad andelsboligerne kunne sælges til. Hvis andelsboligforeningen havde sådanne begrænsninger, skal disse begrænsninger regnes med, når det vurderes, hvad andelsboligen lovligt kunne være solgt til. Det samme gælder valgfriheden af værdiansættelsesmetoderne, hvilket der kan være taget beslutning om i vedtægterne eller ved generalforsamlingen umiddelbart forud for foranstaltningerne.

Ved fastlæggelse af tidspunktet for umiddelbart inden gennemførelsen af foranstaltningerne skal forstås tidspunktet for den bindende aftale om lån til finansiering, jf. også det tidligere Bygge- og Boligstyrelses J.nr. B-5783-54 af 24. april 1997 og J.nr. B-5783-56 af 30. juni 1997.

Bestemmelsen indeholder reelt intet ophørstidspunkt, og reglerne gælder derfor – som udgangspunkt – fra tidspunktet for umiddelbart inden gennemførelsen af foranstaltningerne og i al evighed frem.

9.1.4. Andelsboligens pris er faldet til under hvad sælger selv betalte

Er ejendommen opført med støtte efter lov om boligbyggeri, lov om almene boliger eller lov om støttede private boliger mv., og samtidig finansieret ved indekslån, kan andelshaveren altid beregne andelen i andelsboligforeningens formue, til det, som andelshaveren lovligt har betalt for denne, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 9.

Dermed påvirkes andelshaverens private økonomi ikke af optagelsen af indekslånet.

Det betyder dog samtidig, at to ens andelsboliger kan blive prisfastsat meget forskelligt, da det er den faktiske købspris, der er relevant ved videreoverdragelsen.

9.2. Ejendomme opført med støtte, almene boliger og støttede private andelsboligforeninger

9.2.1. Krævede omprioriteringer

I 1990 blev boligbyggeloven ændret, så staten kunne kræve, at andelsboligforeninger der modtog rentesikring, skulle omprioritere deres lån til lån med lavere rente.

Andelsboliglovens § 5, stk. 10, medfører, at andelshavere i andelsboligforeninger, der har været underlagt et sådan påbud om omprioritering, kan beregne andelen af andelsboligforeningens formue uden hensyntagen til forøgelsen af andelsboligforeningens prioritetsgæld, der alene kan henføres til omprioriteringen.

Bestemmelsen finder alene anvendelse i den periode, hvor andelsboligforeningen er finansieret ved indekslån.

9.2.2. Engangstilskud til etablering af private andelsboliger

Er der ydet engangstilskud til etableringen af de private andelsboliger efter almenboliglovens eller lov om støttede private andelsboliger, og er ejendommen opført i perioden 1. april 2002 til 31. december 2004, skal tilskuddet optages som passivpost ved beregningen af andelsboligforeningens formue, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 11. Støtten skal nedtrappes med en tiendedel årligt.

Alle engangstilskud er udbetalt ved udgangen af 2011, og, som følge af nedtrapningen, er det forventningen, at bestemmelsen (stort set) ikke bliver anvendt i dag.

10. Forbedringer i beboelseslejligheden

10.1. Afgræsning mellem forbedringer i beboelseslejligheden og forbedringer på ejendommen

Generelt kan det siges, at beboelseslejligheden er alt der er indenfor lejlighedens fire vægge, og mellem undergulvet og lige over loftet. Det betyder, at beboelseslejligheden indeholder de fire vægge, gulvbelægning og loftet.

Ejendommen er derimod alt der ligger udenfor beboelseslejligheden, herunder trappeopgang, klimaskærm, tagkonstruktion, fællesarealer, altaner mv., en del af fællesejendommen.

Den enkelte vedtægt kan indeholde bestemmelser, der ændrer ovenstående fordeling.

Ved afgrænsningen mellem forbedringer på ejendommen og i beboelseslejligheden er det dog væsentligt, hvem der har betalt for forbedringen og dermed ejer forbedringen. I mange situationer vil det følge udgangspunktet, men i andre situationer vil det fravige udgangspunktet.

10.2. Definition

I henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 13, skal værdien af forbedringer i lejligheden fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.

Forbedringer i beboelseslejligheden kaldes ofte ”individuelle forbedringer”, til forskel for forbedringerne på ejendommen.

Såfremt det måtte vise sig, at forbedringerne er (skjult) mangelfulde eller ulovligt udført (eks. i modstrid med bygningsreglementet), vil forbedringen *normalt* være fastsat til en for høj værdi.

10.3. Opgørelse

Indregningen af den individuelle forbedring skal ske til ”anskaffelsesprisen”, og derefter fratrækkes fradrag for eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage.

Der har tidligere været teoretiske diskussioner om, hvad der menes med ”anskaffelsesprisen”; 1) om det er den pris, der er betalt ved udførelsen, eller 2) om det er den pris sælgeren har betalt for forbedringen.

Af det nu ophævede cirkulære nr. 43 af 21. april 1986 fremgik det, at der ved anskaffelsesprisen ”forstås, hvad forbedringerne rent faktisk har kostet at udføre”. Der har efterfølgende været flere retssager herom.

Retten i Aarhus kom i dommen af 20. september 1995 (9. afd. BS 9501082-9) frem til, at statstilskud til nogle forbedringsarbejder skulle fradrages opgørelsen af anskaffelsesprisen. I dommen blev der lagt vægt på, hvad de reelle udgifter havde været til forbedringsarbejderne.

Københavns Byret kom i dommen af 18. december 2015 (BS 21C-1894/2013) også frem til, at det var den historiske anskaffelsespris, der skulle anvendes ved fastsættelse af ”anskaffelsesprisen”.

Det er derfor ministeriets opfattelse, at ”anskaffelsesprisen” for forbedringen er det, som forbedringen reelt har kostet at udføre, lige meget hvem der har betalt for forbedringen. Det gælder også ved overdragelsen af ”brugte forbedringer”, hvor en tidligere ejer har bekostet forbedringen. I den situation er det den historiske anskaffelsespris, som tidligere andelshaver har afholdt, der er ”anskaffelsesprisen”.

En andelsboligsælgers mulighed for at kræve betaling for en (brugt) forbedring er derfor ikke begrænset til situationer, hvor andelsboligsælgeren selv har betalt for forbedringen ved dennes køb af andelsboligen. Hvis andelsboligen indeholder forbedringer, der kan udløse tillæg for individuelle forbedringer, er det derfor alene relevant at forbedringerne har været anskaffet.

For at illustrere situationen, kan man forestille sig en andelshaver A, der får udført et nyt

køkken i andelsboligen (en forbedring). Da A sælger andelsboligen til B, er den økonomiske situation i Danmark ikke særlig god, og for at sælge andelsboligen, vælger A ikke at anføre køkkenet over forbedringer i andelsboliger. Da B skal sælge andelsboligen ser den økonomiske situation anderledes ud, og B medtager derfor køkkenet med ved opgørelse af forbedringer.

Opgørelsen kan i henhold til bestemmelsen opgøres som anskaffelsesprisen med efterfølgende afskrivninger.

I henhold til bestemmelsen skal forbedringen ansættes til ”anskaffelsesprisen”. Anskaffelsesprisen er den reelle omkostning, dog tillagt værdi af eget arbejde.

Bestemmelsen indeholder ingen krav om, at der skal foreligge kvitteringer for arbejdet, selvom det unægtelig vil være lettere at fastlægge anskaffelsesprisen, såfremt sådanne findes. Ud over at det er lettere at fastsætte anskaffelsesprisen, hvis der er kvittering for arbejderne, så udgør kvitteringer også et bevis i forbindelse med en eventuel overprissag.

Den efterfølgende beregning af værdien af forbedringen sker ved salg (og efterfølgende salg) af andelsboligen. Her skal anskaffelsesprisen fratrækkes eventuel værdiforringelse som følge af alder og slitage.

Der har tidligere været problematiseret, hvordan afskrivningen skal foretages og over hvor mange år. Som følge heraf, har Erhvervsstyrelsen ophøjet ABF’s forbedringskatalog og afskrivningskurve til branche-

norm pr. 1. maj 2019. ABF's forbedringskatalog finder derfor anvendelse, hvis andelsboligforeningerne ikke selv har valgt afskrivningsmetode.

Som alternativ til værdiforringelse som følge af alder (afskrivningen), kan der ske en værdinedsættelse som følge af slitage, herunder hvis slitagen gør, at værdien bør nedsættes mere eller mindre end den ville være blevet ved afskrivning som følge af alder. Eksempelvis kan et køkken være nedslidt i en sådan grad, at det stort set ikke er noget værd, selvom det kun er tre år gammelt. I den situation skal køkkenet ikke alene nedskrives med tre års værdi, men der skal ske nedskrivning som følge af slitagen.

11. Andelsboligens vedligeholdelsesstand

Den sidste post i opgørelsen af, hvad en andelsbolig maksimalt kan overdrages til, i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 1, er tillæg eller fradrag for hvad andelsboligens "vedligeholdelsesstand".

Posten ses kun sjældent anvendt i trykt retspraksis, idet den alene finder anvendelse, hvis der er tale om, at vedligeholdelsesstanden i andelsboligen fraviger det normale i en væsentlig grad.

Der findes alene en nyere trykt afgørelse om bestemmelsen, U1996. 41Ø, hvor Østre Landsret statuerede, at hvis vedligeholdelsestilstanden af andelsboligen var dårligere end sædvanligt, kunne det betinge et fradrag i prisen.

Hvis en andelsbolig findes i ekstraordinær dårlig stand, skal der ske et fradrag. Med henvisning til dommen U1996. 41Ø, skal der ved fradrag som følge af ekstraordinær dårlig stand tages udgangspunkt i hvad det vil koste at bringe andelsboligen op i normal stand (udbedringsomkostningerne).

Såfremt der derimod er tale om en ekstraordinær god stand, medfører bestemmelsen at posten er positiv. Der er ikke trykt retspraksis om denne situation. Det er ministeriets vurdering, at der ved fastsættelsen af tillægget ikke bør ikke tages udgangspunkt i, hvad det har kostet at bringe andelsboligen i en ekstraordinær god stand, men der bør derimod tages udgangspunkt i brugsværdien – altså hvad er den ekstraordinære gode stand værd for brugeren? En fastlæggelse af retstilstanden afventer dog en afgørelse herom.

12. Andre retshandler og omkostninger ved overdragelsen

En overdrager må ikke betinge overdragelsen af andelsboligen af, at der indgås andre retshandler mellem parterne, bortset fra køb af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 14, 1. pkt.

12.1. Inventar

Inventar kan opdeles i særligt tilpasset eller installeret inventar, og i inventar, der ikke er særligt tilpasset eller installeret.

Det "særligt tilpasset eller installeret inventar" er det inventar, som sælger ikke blot kan "tage ned fra væggen" eller "op fra gulvet" og tage med, når sælger flytter. Som eksempel kan nævnes faste (væg-til-væg) tæpper og hårde hvidevarer der er indbygget i elementer i eks. køkkenet.

Det ”særligt tilpasset eller installeret inventar” kan kræves overtaget af køber i forbindelse med salget. Betalingen for dette inventar må alene svare til det, som ydelsen ”med rimelighed kan betinge”, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 14, 2. pkt. Bestemmelsen medfører, at inventaret særskilt skal opgøres i overdragelsesaftalen, og at det skal vurderes, hvad prisen med rimelighed måtte være. Det er fast antaget, at inventaret skal vurderes på samme måde som forbedringer, jf. vejledningens punkt 10.

Sælger kan ikke betinge overdragelsen af, at køber erhverver inventar, der ikke er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, herunder løsøre og fritstående hårde hvidevarer. Hvis sælger måtte betinget købet heraf, er der tale om en handel i strid med maksimalprisbestemmelserne.

Parterne har dog stadig mulighed for at indgå en retshandel, der ikke vedrører særligt tilpasset eller installeret løsøre, såfremt det ikke er en betingelse for overdragelsen. Der er derfor ikke noget ikke noget til hinder for, at køber samtidig med overdragelsen erhverver eks. en stol fra sælger. Hvis handlen sker *i forbindelse med overdragelsen*, skal prisen dog fastsættes på baggrund af, hvad ydelsen ”med rimelighed kan betinge”, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 14, 2. pkt. I denne situation bør ydelsen formentlig fastsættes til markedsprisen. Det vil derfor være i strid med bestemmelsen, såfremt ydelsen bliver fastsat til en pris, der er over markedsprisen.

Endelig er det muligt for parterne at indgå en retshandel, der *ikke sker i forbindelse med overdragelsen*. Hvis retshandlen reelt ikke har noget at gøre med overdragelsen, er den ikke omfattet af reglerne i andelsboligloven, og parterne står frit for at aftale pris mv. Parterne vil dog fortsat være underlagt aftalelovens § 36. Sådanne handler må ikke optages på overdragelsesaftalen, og såfremt en af parterne misligholder den særskilte aftale, vil misligholdelsen ikke medføre misligholdelsesbeføjelser i forhold til andelsboligoverdragelsen.

Det er op til domstolene at afgøre, om en retshandel er indgået som betingelse for overdragelsen af andelsboligen, og/eller hvorvidt den er sket i forbindelse med overdragelsen.

Såfremt en sælger måtte have enten betinget overdragelsen af en retshandel, som er ulovlig, jf. 1. pkt., eller til en pris der er for høj, jf. 2. pkt., er denne anden retshandel ugyldig. Køber kan herefter vælge mellem at tilbagelevere aktivet i den anden retshandel, eller at få nedsat prisen for den anden retshandel.

Som eksempel kan nævnes en situation, hvor en sælger har betinger en handel af en andelsbolig med, at køber samtidig skal købe en stol af sælger, og prisfastsætter stolen langt over markedsprisen for stolen. Her har sælger betinget handlen af inventar, der ikke er særligt tilpasset eller installeret, hvilket i sig selv er i modstrid med bestemmelsen. Havde der derimod været tale om, at købet af stolen ikke var en betingelse for handlen, har sælger krævet en for høj pris for den, da stolen skal fastsættes efter markedsprisen.

I ovennævnte eksempel kan køber vælge at leverer stolen tilbage til sælger og få pengene retur, eller at kræve prisen nedsat til markedsprisen for stolen. For ophævelsesmuligheder se vejledningens punkt 14.1.

12.2. Omkostninger ved overdragelsen

Sælgeren skal bære egne omkostninger i forbindelse med overdragelsen, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 15.

Det betyder blandt andet, at parterne ikke kan aftale, at sælgers udgifter til ejendomsmægler eller administrator i forbindelse med overdragelsen skal afholdes af køber. En sådan aftale ville være i strid med maksimalprisprincippet, og det betalte vil være en overpris, jf. punkt 2, selvom køber frivilligt har indgået aftalen.

Omkostninger køber skal afholde i henhold til vedtægter eller administrationsaftalen, kan lovligt afholdes af køber.

13. Beregningen af maksimalprisen

Selve beregningen af maksimalprisen er, som det fremgår under vejledningens punkt 2, et regnestykke bestående af følgende tre poster:

- andelen af værdien i foreningen, jf. vejledningens punkt 3-9, tillagt
- værdien af forbedringer i beboelseslejligheden, jf. vejledningens punkt 10, tillagt
- værdien/fradrag som følge af andelsboligens vedligeholdelsesstand, jf. vejledningens punkt 11.

Den samlede værdi er herefter maksimalprisen.

Hertil kan tillægges værdien af særligt tilpasset eller installeret inventar, jf. vejledningens punkt 12.

14. Sanktioner og håndhævelse

14.1. Ophævelse

Sker en handel i modstrid med reglerne om maksimalpris, kan erhververen hæve handlen, jf. andelsboliglovens § 16, stk. 1. Ved ophævelse skal der ske tilbagelevering af ydelserne, hvilket konkret betyder, at køberen skal aflevere andelsboligen tilbage til sælger, og sælger skal aflevere den erlagte købesum tilbage til køber. Såfremt køber har nået at flytte ind i andelsboligen, skal køber dog betale for brugen af andelsboligen (en form for ”leje”). Ud over købesummen kan køber kræve sine handelsomkostninger erstattet, så han bliver stillet som om, at handlen aldrig har fundet sted (kaldet ”negativ kontraktsinteresse”).

Bestemmelsen er en undtagelse til det almindelige obligationsretlige udgangspunkt om, at en ophævelse af en kontrakt kræver, at der foreligger væsentlig misligholdelse.

14.2. Overprissager

En andelsboligkøber kan også, i stedet for at ophæve handlen, kræve en ulovlig opkrævet overpris tilbagebetalt, jf. andelsboliglovens § 16, stk. 3. Maksimalprisbestemmelserne medfører, at såfremt der ved en handel er erlagt mere end den tilladte maksimalpris, underordnet dennes størrelse, har køber erlagt en overpris. Der kan derfor til tider opleves overpriskrav, der er af mindre størrelse.

I teorien har det været diskuteret, om der foreligger et væsentlighedskrav i overprissager, da andelsboliglovens § 5, stk. 1, er formuleret således, at sælger ikke må kræve, hvad posterne ”med rimelighed kan betinge”. Teoretikere har diskuteret hvorvidt en erlagt overpris skal være af en vis størrelse, inden køber kan kræve det tilbagebetalt fra sælger.

Som eksempel kan nævnes en andelsboligoverdragelse, hvor køber betaler maksimalpris. I beregningen af maksimalprisen er der tillagt forbedringer for arbejder i køkkenet. Det viser sig efterfølgende, at der er en mindre mangel i køkkenet, der gør at forbedringen er prissat 2.000 kr. for højt.

Der er alene én trykt dom, der tager stilling til, om der findes et væsentlighedskrav for overpriskrav, T:BB. 2002.47B (Københavns Byret). Københavns Byret kom i dommen frem til, at der i andelsboliglovens § 5, stk. 1, ikke var overladt en skønsmargin, hvorfor et overpriskrav der var relateret til mangler ved forbedringer på ca. 3 % af salgssummen, skulle tilbagebetales til køber.

Som følge af to Højesteretsdomme fra 2013, U. 2013.1076H og U. 2013.1093H, der omhandler et væsentlighedskrav for, hvornår en andelsboligforening skal regulere prisfastsættelsen mellem en køber og en sælger, såfremt andelsboligforeningen har konstateret forhold af "væsentlig negativ betydning for andelsværdien", mener nogle teoretikere dog, at der er et *generelt* væsentlighedskrav i andelsboliglovens § 5, stk. 1.

Det er op til domstolene at statuere, hvorvidt der i andelsboliglovens § 5, stk. 1, er et generelt væsentlighedskrav som følge af ordlyden ("med rimelighed kan betinge").

Som følge af at ovennævnte dom fra Københavns Byret, er den eneste trykte dom, der findes på nuværende tidspunkt, der tager stilling til spørgsmålet *direkte*, er det ministeriets opfattelse, at det i (byrets-)praksis er fastlagt, at der ikke findes et væsentlighedskrav, og ethvert beløb erlagt over den beregnede maksimalpris er derfor en overpris. Dette gælder uanset om der er tale om undskyldelige forhold hos sælger eller ej. Det bemærkes samtidig, at ministeriet følger retspraksis tæt i denne sammenhæng.

En overprissag må ikke forveksles med et "forholdsmæssigt afslag" (efter den almindelige obligationsret), som kræver, at det "for meget erlagte" er af en vis størrelse. Det bemærkes dog, at de almindelige obligationsretlige misligholdelsesbestemmelser, herunder forholdsmæssigt afslag, gælder *sideløbende* med andelsboliglovens særregler. Det betyder, at en køber ville kunne kræve erstatning sideløbende med overpris eller ophævelse efter andelsboliglovens § 16, stk. 1 og 3.

14.2.1. Forældelse af overprissager for handler gennemført efter den 1. juli 2018

Overprissager forældes efter de almindelige forældelsesregler i forældelsesloven, hvortil der henvises.

14.2.2. Forældelse af overprissager for handler gennemført før den 1. juli 2018

Frem til 1. juli 2018 var der en forkortet forældelsesfrist på overprissager, hvorefter overprissager forældede seks måneder efter, køber havde en viden eller burde-viden om overprisen. Den forkortede forældelsesfrist kan fortsat have betydning for handler gennemført inden denne dag.

Dette skyldes, at den forkortede forældelsesfrist alene omfatter "den korte forældelsesfrist", hvilket er den forældelsesfrist, der starter ved viden eller burde-viden. Den forkortede forældelsesfrist har derimod intet at gøre med den ultimative forældelsesfrist, der er på 10 år.

Handler foretaget/gennemført inden den 1. juli 2018 er derfor omfattet af reglerne om den forkortede forældelsesfrist. Det betyder, at den forkortede forældelsesfrist gælder sammen med den ultimative forældelsesfrist.

Som illustrativt eksempel kan nedenstående nævnes:

En andelsbolighandel er gennemført den 1. juni 2018, altså kort før den forkortede forældelsesfrist blev afskaffet. Den ultimative forældelsesfrist vil her indtræde den 1. juni 2028.

Hvis køber den 1. december 2024 får viden eller burde-viden om, at der er betalt en overpris for andelsboligen, vil købers ”korte” forældelsesfrist udløbe 6 måneder herefter, altså den 1. juni 2025.

Er handlen derimod gennemført den 1. august 2018, altså kort efter den forkortede forældelsesfrist blev afskaffet, vil køber, når denne får en viden eller burde-viden om, at køber har betalt overpris for andelsboligen, have en ”kort” forældelsesfrist på 3 år. Den korete forældelsesfrist vil i det tilfælde udløbe den 1. december 2027.

14.2.3. Passivitet

Et overpriskrav kan endvidere fortabes ved retsfortabende passivitet. Det bevirker, at et ikke-forældet krav kan bortfalde, som følge af forhold hos køber, såfremt betingelserne for passivitet er opfyldt.

Social- og Boligministeriet, den 17. juni 2025